

Verbandsgemeindeverwaltung
Betzdorf-Gebhardshain
Herrn Tim Schumacher
Rathausplatz 1
57580 Gebhardshain

**Referat 60: Bauleitplanung und
Umweltschutz**

Auskunft erteilt: Elena Schäfer

Durchwahl: 0 26 81 – 81 26 50

Telefax: 0 26 81 – 81 26 00

E-Mail: elena.schaefer@kreis-ak.de

**Aktenzeichen: 29/BPlan/Kausen/
Im Boden**

Sprechzeiten: Mo – Fr 08:30 – 12:00
Mo – Mi 14:00 – 16:00
Do 14:00 – 18:00

Dienstgebäude: Hochstraße 28
Zimmer: E02

22.12.2021

Neuaufstellung des Bebauungsplans „Im Boden“ der Ortsgemeinde Kausen; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 22.11.2021, Az. 3-613-TS, hier eingegangen am 26.11.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schumacher,

bzgl. der o.a. Aufstellung des Plans „Im Boden“ der Ortsgemeinde Kausen geben wir nach Anhörung der bei der hiesigen Dienststelle zu beteiligenden Fachabteilungen nach derzeitigem Kenntnisstand folgende zusammenfassende Stellungnahme ab. Vorweg möchten wir darauf hinweisen, dass angesichts gleicher Sachverhalte tlw. auf Wiederholungen zu unseren Stellungnahmen in anderen Bauleitplanverfahren der Verbandsgemeinde nicht verzichtet werden kann.

- I. Aus landesplanerischer Sicht wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Boden“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern am südlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Kausen geschaffen werden.

Die Gesamtgröße des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 2,1 ha mit 25 neuen Baugrundstücken.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Gebhardshain u. E. vollständig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Bebauungsplan soll im Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt werden.

Gem. dem Ziel Z 31 des LEP IV hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotentiale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um die erforderlichen Bedarfe zu decken.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Schwellenwert Z 33 des regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald zu beachten. Siehe dazu auch die Ziele Z 30, Z 31 und Z 32.

Zwar gelten das Ziel Z 31 des LEP IV und die verbindlichen Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung nicht unmittelbar für Bebauungspläne nach § 13a als auch § 13b BauGB, gleichwohl unterliegen sie mittelbar der Zielbindung.

Für Bebauungspläne nach §13a ist zu beachten, dass die Freistellung vom Entwicklungsgebot eine rechtliche Grenze darin erfährt, dass der Bebauungsplan „die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes“ nicht beeinträchtigen darf.

Daraus folgt im Ergebnis, dass das, was der Bebauungsplan am Flächennutzungsplan ändert, bei regulärer Änderung des Flächennutzungsplanes planbar sein muss (vgl. Krautzberger, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 110. Lfg./August 2013 § 13a, RN 74; Schrödter, in Schrödter, BauGB, 8. Aufl. 2015, § 13a, Rn. 44).

Für Bebauungspläne nach § 13 b gilt dies entsprechend.

Die Ortsgemeinde Kausen hatte zum Stichtag 30.06.2020 771 Einwohner. Sie ist kein zentraler Ort. Für Orte mit Eigenentwicklung gilt gemäß Z 31 RROP MW ein Bedarfsausgangswert von 2,0 WE/1.000 EW/a.

Nach RAUM+Monitor sind aktuell 26.305 m² in 35 Baulücken vorhanden.

Basierend auf diesen Ausgangswerten ist zwingend die Schwellenwertberechnung gemäß Z 33 RROP MW durchzuführen und nachvollziehbar bis zur nächsten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Begründung darzulegen.

Neben der Ermittlung des Schwellenwertes ist zudem u. E. mit einer Flächendiskussion nachzuweisen, weshalb die Wohnbauflächenausweisung auf dieser Fläche erfolgen soll und inwiefern hier eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung gewährleistet wird, wo die Flächennutzungsplanung eine gänzlich andere Zielvorgabe vorgibt.

II. Aus ortsplanerischer Sicht kann der o.g. Bebauungsplanung derzeit noch nicht zugestimmt werden. Die Gründe liegen hierbei in folgenden Punkten:

1. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans „Im Boden“, der das Ziel der Schaffung von Wohnbauland des nicht zentralen Orts der Ortsgemeinde Kausen verfolgt, ist nicht aus dem noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der ehemaligen Verbandsgemeinde Gebhardshain entwickelt. Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbaufläche auf Flächen, die für die Landwirtschaft vorgesehen sind. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit nicht entsprochen, da der FNP in diesem Bereich in Gänze Fläche für die Landwirtschaft mit zum Teil Gehölzstrukturen darstellt.

Zwar muss ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB nicht zwangsläufig aus dem

Flächennutzungsplan entwickelt sein, allerdings ist sich in der Begründung mit der konkret vor Ort gegebenen städtebaulichen Situation im Detail auseinander zu setzen. In den Planunterlagen fehlt bislang eine Darlegung, dass sich die vorliegende Bebauungsplanung in die übergeordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die durch die Flächennutzungsplanung vorgegeben ist, einfügt (s. hierzu auch die Ausführungen unter Punkt I).

Städtebaulich würde u.E. wenn eher der Bereich zwischen Bergstraße und Grubenweg anbieten, anstelle einen neuen städtebaulichen Ansatz südlich der Austraße zu verfolgen.

Bei einem Bebauungsplan nach § 13a BauGB – gleiches gilt für einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB – „darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. [...] Die Aussage ist also auch dahin zu verstehen, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung die sich aus der gewachsenen gemeindlichen Entwicklung ergebende Situation aufgreifen und angemessen berücksichtigen muss. Er muss sich also mit der gewachsenen Siedlungsstruktur ebenso auseinandersetzen wie mit deren organischen Fortentwicklung. Die schließt übrigens auch ein, dass sich der Bebauungsplan mit den vom Flächennutzungsplan vorgegebenen Grundzügen der Planung auseinandersetzt. Er kann vom Flächennutzungsplan abweichen, aber er muss sich mit der vorgefundenen und im Flächennutzungsplan vorgegebenen Entwicklungslinie auseinandersetzen und die Abweichung begründen. [...] Was der Bebauungsplan am Flächennutzungsplan ändert, müsste bei „regulärer“ Änderung eines Flächennutzungsplans „planbar“ sein“ (EZBK/Krautzberger zu § 13a BauGB, Rn. 73f.). „Die Gemeinde muss sich bei der Aufstellung eines BPlans der Innenentwicklung mit den für dieses Gebiet geltenden Darstellungen des FPlans, von denen sie abweichen will, planerisch auseinandersetzen und diese in die Abwägung einbeziehen. [...] Das Zurückstellen der Darstellungen des FPlans ist zu begründen. [...] Der BPlan der Innenentwicklung muss sich darüber hinaus inhaltlich in die Gesamtkonzeption des FPlans einfügen, soweit diese außerhalb seines Geltungsbereichs liegt und darum durch ihn auch nicht verändert werden kann. [...] § 13a Abs. 2 Nr. 2 ermächtigt die Gemeinde nicht, auch die Umgebung eines BPlans losgelöst von den Darstellungen des FPlans neu zu planen. [...] Die Grenzen der BPlanung nach § 13a sind erreicht, wenn Auswirkungen sich nicht auf den Geltungsbereich beschränken, sondern darüber hinausgehen, so dass insoweit eine Änderung oder Ergänzung des FPlans erforderlich wäre, um die städtebaulichen Konflikte zu lösen“ (Brügelmann/Gierke/Scharmer zu § 13a BauGB, Rn. 121). Dies ist hier jedoch der Fall.

Das BVerwG hat bereits im Urteil vom 29.09.1978 – 4 C 30.76 klargestellt, dass ein Bebauungsplan nur dann aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt gilt, wenn er sich zur Zeit seiner Inkraftsetzung als inhaltliche Konkretisierung des in dieser Zeit wirksamen Flächennutzungsplans darstellt. Dies ist hier noch nicht der Fall.

Es handelt sich mit der vorliegenden Planung u.E. gerade nicht um eine bloße Arrondierung von Außenbereichsflächen (vgl. hierzu EZBK/Krautzberger, 140. EL Okt. 2020, § 13b BauGB, Rn. 12 sowie Brügelmann/Scharmer, 117. EL Jan. 2021, § 13b, Rn. 17), sondern um einen neuen planerischen Ansatz die Ortsgemeinde Kausen in diese Richtung städtebaulich zu erweitern und zu entwickeln. Hier hat der VGH München bereits in seinem Beschluss vom 04.05.2018 – 15NE klargestellt, dass eine Anwendung des § 13b BauGB ausscheidet, wenn „im Ergebnis ein neuer, selbstständiger Siedlungsansatz entsteht“.

Insofern ist zwingend die städtebauliche Vereinbarkeit in den Planunterlagen darzulegen und nachvollziehbar zu begründen. Dies ist bislang nicht ausreichend der Fall.

Darüber hinaus verfügt die Ortsgemeinde Kausen mit 35 Baulücken auf 2,6 ha über eine sehr hohe Anzahl innerörtlicher Baulücken (vgl. hierzu Punkt I) und hat hier quasi die Größenordnung des geplanten BPlan-Gebiets in stiller Reserve. Zudem wird in den Planungsunterlagen darauf hingewiesen, dass die meisten Interessenten bereits ihren festen Wohnsitz innerhalb der Ortsgemeinde haben. Dabei bleibt in der Begründung die Frage jedoch unberücksichtigt, wie sich durch einen innerörtlichen Umzug der Gebäudebestand im bestehenden Ort entwickelt. Hier ist in der Begründung die Frage zu beantworten, ob durch einen Umzug an den Ortsrand innerörtlicher Gebäudeleerstand zu befürchten ist.

Da mit den vorgelegten Planunterlagen unsere Zweifel derzeit nicht ausgeräumt werden können, sind nach unserer fachlichen Einschätzung die Grenzen der Innenentwicklung und damit auch die Grenzen einer Planung nach § 13b BauGB erreicht. Die vorliegende Planung ist somit in ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB umzustellen.

2. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne „dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Diesen Anforderungen wird u.E. die Bebauungsplanung aus folgenden Gründen derzeit nicht gerecht:
 - a. Für den Planungsbereich sind die Belange, die die Umwelt und natürlichen Lebensgrundlagen sichern und sich in den regionalplanerischen Vorgaben (landwirtschaftl. Fläche) sowie der aktuellen Flächennutzungsplanung (dito) der Verbandsgemeinde niederschlagen, andere als mit dem jetzigen Bebauungsplanentwurf verfolgt werden.
 - b. Eine städtebauliche Abrundung würde wie unter Punkt II.1 ausgeführt eher an anderer Stelle im Gemeindegebiet sein.
 - c. Während grünordnerische Festsetzungen in Bezug auf den Vorgartenbereich und auf die Pflanzung von Bäumen getroffen wird, fehlt noch die Festsetzung der dauerhaften vegetativen Pflege der 40% der Grundstücke, die auch bei 50%iger Überschreitung der GRZ von 0,4 nicht zur Bebauung zur Verfügung stehen. Im Hinblick auf ein klimaangepasstes Bauen, Offenhaltung von möglichen Versickerungsflächen, Entgegenwirkung von sommerlichen Aufheizeffekten, sparsamer Umgang mit Grund und Boden halten wir eine solche Festsetzung für unerlässlich.
 - d. Aufgabe einer Bauleitplanung ist es baukulturell gestalterische Vorgaben zu treffen. Im vorliegenden Entwurf wird hiervon abgewichen, weil Individualwünsche von Bauwilligen in den Vordergrund gestellt werden (Zulässigkeit aller Dachformen und -farben). Hierbei bleibt jedoch die Baukultur innerhalb des Gebiets unberücksichtigt. Wir halten es daher für zielführend weitere gestalterische Festsetzungen zu treffen.

3. Gemäß der sog. Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden nicht nur sparsam und schonend umgegangen werden und dabei die Innenentwicklungspotentiale vorrangig ausgeschöpft werden, sondern es ist auch die „Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen“ zu begründen. Hierbei fehlt im jetzigen Entwurf die Umwandlungsbeurteilung im Angesicht der Anzahl an bestehenden Baulücken in der Größenordnung des Plangebiets (s. Punkt I). Bzgl. des Gebäudeleerstands in der Ortschaft Elkenroth und der Nachverdichtungsmöglichkeiten werden in den Planungsunterlagen keine Aussagen getroffen bzw. Planungsalternativen aufgezeigt.
4. Alle Festsetzungen eines Bebauungsplanes müssen aus sich heraus bestimmt, eindeutig und verständlich sein (vgl. EZBK/Söfker, § 9 BauGB, Rn. 14). Die Festsetzungen müssen aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein, d.h. sie müssen zur Verwirklichung des Planungszieles objektiv geeignet sowie verhältnismäßig, ihrer Art und ihrem Ausmaß nach notwendig sein und darüber hinaus auch die öffentlichen und privaten Belange einschließlich des Grundeigentums berücksichtigen, den Geboten der gegenseitigen Rücksichtnahme und der Konfliktlösung sowie der Berücksichtigung weiterer Belange, wie der des Umwelt-, Natur- und Klimaschutzes und der Landschaftspflege, Rechnung tragen (vgl. EZBK/Söfker, § 9 BauGB, Rn. 15ff.). Dies setzt in allen Fällen eine entsprechend sorgfältige Abwägung der Belange des § 1 Abs. 6 BauGB voraus (s. § 1 Abs. 7 BauGB).
Als Festsetzungsmöglichkeit steht ausschließlich der in § 9 BauGB enthaltene Katalog zulässiger Festsetzungen zur Verfügung. Dieser Katalog ist abschließend (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.04.1970 - IV C 53/67; BVerwG, Urteil vom 11.02.1993 - 4 C 18/91 sowie EZBK/Söfker, § 9 BauGB, Rn. 7ff.).
5. Für das Verfahren nach § 13b BauGB gelten die Vorschriften des § 13a entsprechend. Daher sind gemäß dem Kommentar von EZBK/Krautzberger zu § 13a BauGB, Rn. 16 die Umweltbelange auch im beschleunigten Verfahren uneingeschränkt zu prüfen.
6. Hinsichtlich des Verfahrens nach § 13b BauGB bitten wir die Kommentare von EZBK/Krautzberger zu § 13b BauGB, Rn. 1-18, BeckOK/Jaeger zu § 13b BauGB, Rn. 1-12, Battis/Krautzberger/Löhr/Battis zu § 13b BauGB, Rn. 1-6 sowie Brügelmann/Scharmer zu § 13b BauGB, Rn. 1-27 zu beachten.
7. In Punkt 1.2.1 der textlichen Festsetzungen wird bzgl. der zulässigen GRZ, GFZ, der Anzahl der Vollgeschosse, Bauweise auf die Nutzungsschablonen verwiesen. Gemeint sind damit die Nutzungsschablonen der Planurkunde. Dies wird jedoch nicht erwähnt, sodass die Festsetzung in dieser Form noch nicht eindeutig ist. Wir bitten daher klarstellend in den textlichen Festsetzungen die jeweiligen Nutzungsschablonen der Planurkunde zu erläutern.
8. Hinsichtlich Punkt 1.2.2 der Festsetzungen ist beim Allgemeinen Wohngebiet als unterer Bezugspunkt die Fertigausbauhöhe der Straße (Verkehrsfläche) vorgesehen. Hinsichtlich des Urteils des OVG Nordrhein-Westfalen vom 06.09.2018 - 7 D 38/16 ist hierbei zur Rechtswirksamkeit in der Planurkunde die Fertigausbauhöhe der Erschließungsstraße zu ergänzen.
9. Punkt 2.1.1 der Festsetzungen beinhaltet einen Widerspruch innerhalb der Festsetzung. Es können nicht alle Dachformen zulässig sein, wenn zulässiger Weise bauuntypische Dachformen wie Schmetterlingsdächer ausgeschlossen werden. Wir bitten hierbei zu prüfen, ob neben dem Ausschluss vom Schmetterlingsdächer

auch bspw. Tonnendächer ausgeschlossen werden sollen.

10. Damit die Festsetzung 2.1.5 auch wie vom Plangeber beabsichtigt greifen kann bitten wir Umformulierung der Gestaltung der Grünfläche als „dauerhafte vegetative Pflege in Form von Rasen, Stauden, Sträuchern oder Bäumen“.
11. Angesichts der notwendigen Klimaanpassung der Bauleitplanung durch den Klimawandel und des erstrebten Ausbaus der Nutzung regenerativen Energien bitten wir auf den Gebäudedächern entweder eine Photovoltaikpflicht oder alternativ die Anlage von Gründächern festzusetzen.
12. Im Hinblick auf ein klimaangepasstes Bauen regen wir an Fassadenfarben festzusetzen. Hierbei weisen wir darauf hin, dass durch helle Farbtöne einer sommerlichen Aufheizung der bebauten Bereiche wirksam entgegen gewirkt werden kann (s. hierzu Fachvortrag beim Bauform RLP 2019 von Prof. Dr. Michael Bruse unter https://bauforum.rlp.de/fileadmin/fm/bauforum/Veranstaltungen/19.Bauforum/Vortrag_Prof._Dr._Michael_Bruse.pdf).
13. Den vorliegenden Planungsunterlagen lassen sich keine Aussagen in Bezug auf die Energieversorgung des neuen Baugebiets entnehmen. Die Erfahrung zeigt, dass nur noch ein sehr geringer Teil an Neubauten auf einen Anschluss an das Gasnetz angewiesen ist. Im Hinblick auf ein klimaangepasstes Bauen regen wir an Festsetzungen zur Art der Beheizung der Neubauten aufzunehmen. Hierbei weisen wir darauf hin, dass solche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 immer stoffgebunden sein müssen.

III. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Ortsgemeinde Kausen hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Boden“ beschlossen, um zusätzliche Wohnbauflächen zu schaffen. Der Bebauungsplan soll gemäß § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird folgende naturschutzfachliche Stellungnahme abgegeben:

Zu den gestalterischen Festsetzungen:

Wir begrüßen die Festsetzungen zur „Gestaltung der Vorgärten“ ausdrücklich. Die Ausführungen in den Festsetzungen zeigen eine intensive Auseinandersetzung der Ortsgemeinde mit den aktuellen Themen Klima- und Artenschutz und eine konsequente und zeitgemäße Einarbeitung klimaschutzrelevanter Vorgaben in die geplante Wohnbebauung.

Auch die Vorgaben zur „Gestaltung unbebauter Flächen“ werden naturschutzfachlich positiv bewertet und sind Voraussetzung für eine gute Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild. Wir bitten in diesem Zusammenhang jedoch darum, bei den Einfriedungen zur freien Landschaft hin auf für Kleintiere (wie Igel und Vögel) undurchlässige Zäune und Mauern zu verzichten.

Die Festsetzungen zu den „Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken“ sind aus naturschutzfachlicher Sicht ebenfalls sehr positiv zu werten. Insbesondere die Vorgabe eines Hausbaums im Vorgartenbereich führt zu einer effektiven inneren Durchgrünung des

Baugebietes. Durch die Auflage, den Pflanzstandort direkt bei den Bauunterlagen anzugeben, wird zudem eine verbindliche Umsetzung erzielt.

Zu Landschaftspflegerischen Einschätzung und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag:

Entgegen den Ausführungen der landschaftspflegerischen Einschätzung und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sehen wir in dem beplanten Gebiet einen potentiell bedeutsamen Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gerade ortsnahe und strukturreiche Flächen zählen häufig zu den ökologisch bedeutsamsten innerhalb einer Kommune und sind ein verbindendes Kernelement der Grünen Infrastruktur zwischen Innen- und Außenbereich. Gemäß den Ausführungen der landschaftspflegerischen Einschätzung sind zudem sowohl großflächige Offenlandbereiche, welche als Weide genutzt werden sowie ältere Einzelbäume und Bracheabschnitte mit heckenartigen Strukturen vorhanden.

Um eine umfängliche naturschutzfachliche Prüfung des Vorhabens durchführen zu können, sind die eingereichten Unterlagen unserer Einschätzung nach nicht ausreichend und folgende, insbesondere artenschutzfachliche Untersuchungen durchzuführen:

a) Fehlende Grünlandkartierung:

In der landschaftspflegerischen Einschätzung wird das Grünland als „intensiv bis tendenziell mager mit einem höheren Anteil an blühenden Kräutern“ dargestellt. Diese pauschale Einordnung des Grünlandtyps reicht für eine fachbehördliche Prüfung nicht aus.

Das Grünland ist daher auf mögliche Zugehörigkeit zu einem gemäß § 15 LNatSchG geschützten Grünlandbiotoptyp hin gemäß der anerkannten Methodenstandards zu kartieren. Darüber hinaus ist insbesondere das Vorkommen des großen Wiesenknopfes zu untersuchen.

b) Artenschutzrechtliche Untersuchungen:

Die gutachterlichen Erfassungen bezogen auf Grünlandkartierung sowie Avifauna haben gemäß des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags an insgesamt 3 Terminen im Oktober 2019, Ende Mai 2020 und Mai 2021 stattgefunden, eine abendliche Fledermauserfassung erfolgte im August 2020. Der Oktobertermin liegt außerhalb der Vegetationszeit, so dass die Basis der faunistischen Untersuchungen auf zwei Einzelterminen jeweils im Mai zweier aufeinander folgender Jahre liegt. Die auf Basis dieser Erfassungen getroffenen Annahmen zum generellen Ausschluss planungsrelevanter Arten sowie der Ausschluss möglicher erheblicher Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten sind unserer fachlichen Einschätzung nach für mehrere Arten nicht nachvollziehbar. So tritt beispielsweise der Wiesenknopfameisenbläuling erst ab Ende Juni auf und kann folglich im Mai nicht kartiert werden, ebenso wenig wie in einer abendlichen Kartierung im August, welcher außerhalb der Flugzeit des Schmetterlings liegt.

Auch kann der erfolgte generelle Ausschluss der Weideflächen als Lebens- und Brutraum für Wiesenvögel/Bodenbrüter (insbesondere Feldlerche) fachbehördlicherseits nicht geteilt werden. Hier sind die Besatzdichte und die Strukturen auf der Weide entscheidend. Da es sich um eine weitläufige Weidefläche handelt, die Teil eines großflächigen Offenlandbereiches ist, ist trotz Beweidung davon auszugehen, dass Wiesenbrüter hier potentiellen Lebensraum finden können. Die in der „Landespflegerischen Einschätzung“ aufgeführten „tendenziell mageren Teilflächen mit höherem Anteil an blühenden Kräutern“ weist ebenfalls auf Potenzialflächen hin. Darüber hinaus ist zu untersuchen, wie sich das geplante Baugebiet aufgrund der dadurch verringerten Abstandsflächen im Grünland auf ein mögliches Meideverhalten von Wiesenbrütern auswirken kann.

Auch in den heckenartigen Strukturen, z.B. auf dem Flurstück 106/1 können Heckenbrüter nicht per se ausgeschlossen werden.

Die Einschätzung, dass „allgemein die Lebensbedingungen für zahlreiche störungsempfindliche Tierarten aus verschiedenen Gründen generell als ungünstig beurteilt werden“(S. 14) teilen wir folglich so nicht. Auch die Formulierung, dass „um die Ansprüche zumindest potentiell vorkommender Boden- und Heckenbrüter zu berücksichtigen die Anpflanzung von einem Hochstamm pro Grundstück vorgesehen ist“, erschließt sich uns nicht. Zuvor wird erläutert, dass diese Arten aufgrund vorhandener Störungen wie Beweidung oder Siedlungsstrukturen generell nicht zu erwarten sind, aber gleichzeitig soll die Bepflanzung auf den geplanten Baugrundstücken den Ansprüchen derselben Arten an ihren Lebensraum entsprechen und als potentieller Ersatzlebensraum dienen.

Die Ausführungen und die angewandten Erfassungsmethodiken sind für uns fachlich zum Teil nicht nachvollzieh- und prüfbar. Wir bitten daher um die Durchführung einer auf die vor Ort vorhandenen Habitatstrukturen ausgerichtete dezidierte Überprüfung potenziell betroffener Tierarten. Hierbei ist die Anwendung der anerkannten Methodenstandards zur Erfassung essentiell. Neben einzelnen Vogelarten (insbesondere Wiesen- und Heckenbrüter und halboffenlandbewohnende Arten) sind auch die Artengruppen der Insekten (u.a. Heller und Dunkler Wiesenknopfameisenbläuling) zu untersuchen und darzustellen. Methode, Durchführung und Ergebnisse der Untersuchungen sind nachvollziehbar darzulegen und zur abschließenden Prüfung vorzulegen.

IV. Aus brandschutztechnischer Sicht wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.
2. Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können z.B. folgende Entnahmestellen genutzt werden:
 - i. An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN EN 14339 (Unterflurhydrant) bzw. DIN EN 14384 (Überflurhydrant),
 - ii. Löschwasserteiche gemäß DIN 14210,
 - iii. unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 oder
 - iv. offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gemäß DIN 14210.
3. Die Löschwasser-Entnahmestellen sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.
4. Die Löschwasser-Entnahmestellen sind so instandzuhalten, dass die geforderte Löschwassermenge jederzeit entnommen werden kann.
5. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten soll nicht mehr als 150 m betragen. Überflurhydranten (DIN EN 14384) ist der Vorzug zu geben.
6. Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
7. Zur Ausführung der §§ 7 und 15 der Landesbauordnung ist im Hinblick auf die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen für die Flächen für die Feuerwehr auf

den Grundstücken (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (VV des Ministeriums der Finanzen, „Einführung von technischen Regeln als Technische Baubestimmungen“) anzuwenden. Die in der VV enthaltenen Anlagen 7.4/1 und 7.4/2 sind zu beachten.

V. Die untere Denkmalschutzbehörde weist auf Folgendes hin:

Nach § 2 Abs.3 DSchG haben das Land, der Bund, die Gemeinden und Gemeindeverbände und alle Körperschaften, Anstalten u. Stiftungen des öffentlichen Rechts bei ihren Maßnahmen und Planungen, insbesondere bei der Bauleitplanung, die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Verpflichtung zur Bewahrung des Kulturerbes gem. dem UNESCO-Übereinkommen zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt von 16.11.1971 zu berücksichtigen. Bei Maßnahmen und Planungen, die die Belange des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege berühren, ist die Denkmalfachbehörde von Beginn an zu beteiligen.

In Anbetracht der o.g. Sachlage bitten wir (sofern noch nicht geschehen) - als Träger öffentlicher Belange - die

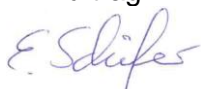
1. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Schillerstraße 44, 55116 Mainz sowie die
 2. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz
- im Verfahren zu beteiligen.

VI. Aus Sicht der unteren Abfallbehörde bestehen keine Bedenken.

VII. Seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises Altenkirchen wird darum gebeten, darauf zu achten, dass sowohl 3- als auch 4-achsige Müllsammelfahrzeuge (zulässiges Gesamtgewicht bis 30 t) die Straßen gut befahren können und bei Bedarf ggfls. ein ausreichend großer Wendehammer geplant wird bzw. zur Verfügung steht. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06, Ausgabe 2006 Korrektur (Stand: 15. Dezember 2008) gilt es zu beachten. Für den Winterbetrieb sei ein geeigneter Winterdienst (möglichst bis 6:00 Uhr) sicherzustellen. Die Abfallbehälter müssen ferner an den Abholtagen gut anfahrbar sein.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Elena Schäfer